Tak Ada Lagi Tempat yang Tersisa

■ *Oleh : Hilda B Alexander*

Sejak lama Mangga Dua memang beda. Apa saja ada. Mulai dari pedagang kaki lima, ruko, rukan hingga pusat belanja bergaya mal. Kini, masih adakah tempat yang tersisa?

Jauh sebelum ruko, rukan dan pusat belanja modern berdiri, kawasan Mangga Dua telah dikenal sebagai kawasan yang mapan perekonomian. Transaksi yang terjadi, sekitar 1970-1980, bisa mencapai miliaran rupiah yang berasal dari kios-kios tradisional. Angka yang fantastis pada saat itu.

Aroma bisnis menggiurkan itu, rupanya menggoda para pengembang mulai Duta Pertiwi, Agung Sedayu, sampai Grup Djarum, membangun kios, ruko, rukan dan pusat belanja modern. Maka berdirilah Pasar Pagi yang beroperasi kurun 1987-1988. Menyusul kemudian Wisma Mangga Dua, Hotel Dusit Mangga Dua, Grosir Tekstil, Komplek Bahan Bangunan dan Interior, Mangga Dua Plaza, Apartemen Ibis Mangga Dua, Rukan Mangga Dua (eks Grand Boutique) dan ITC Mangga Dua. Lantas Mangga Dua Mall, dan Harco Mas Mangga Dua. Terakhir, WTC Mangga dan Mangga Dua Square, yang masuk ke pasar pada awal 2001.

Apa yang didapat dari menjamurnya bangunan-bangunan modern tersebut? *Pertama*, jelas saja menguntungkan masyarakat, karena banyaknya alternatif tempat beraktifitas dan berinteraksi, serta pusat belanja, mungkin, yang memudahkan konsumen untuk memilih barang-barang yang disuka tidak hanya di satu tempat. *Kedua*, aktifitas transaksi (perputaran uang) semakin intensif dan frekuentif, *ketiga* menghidupkan denyut perekonomian di kawasan tersebut. Sebab, biasanya di mana bangunan modern berdiri baik ruko, rukan ataupun pusat belanja, akan diikuti pula dengan berdirinya pedagang-pedagang sektor informal. Dan, *keempat* tentu saja implikasi sosial di mana banyak tenaga kerja yang terserap.

Akan tetapi, memang tak ada gading yang tak retak. Dampak positif dari sebuah peristiwa, katakanlah menjamurnya pusat belanja tersebut, selalu dibayangi oleh dampak negatif. Dengan ruas jalan yang tidak panjang dan selebar Jl Mangga Dua, tentu saja, kemacetan menjadi masalah utama. Belum lagi dampak terhadap lingkungan sekitar akibat pelanggaran atas garis sempadan sungai (GSS) dan garis sempadan bangunan (GSB). Idealnya, sebelum dilakukan sebuah pembangunan, pengembang harus menyerahkan studi analisis mengenai dampak lingkungan (amdal). Kelayakan studi amdal tersebut tentunya begitu penting mengingat perusakan lingkungan dan ekosistem di sekitarnya menjadi tanggung jawab pemegang otoritas perijinan, bukan kepada si pengembang. Inilah dilema yang kerap kali terjadi di negeri kita.



Alex Francis W : Tren sewa meningkat

Nyaris, hampir tak ada lahan kosong atau ruang terbuka (hijau?) yang tersisa. Yang ada di sisi kiri dan kanan jalan hanyalah deretan bangunan-bangunan mirip kotak sabun yang bersifat komersial baik yang lama maupun baru. Tak pelak, dengan tidak adanya ruang terbuka hijau menyebabkan Mangga Dua menjadi sebuah kawasan yang gersang, panas, dan berdebu. Tengok saja, di ujung timur jalan ini, yang berbatasan langsung dengan Jl Gunung Sahari, sedang dibangun proyek WTC Mangga Dua dan Mangga Dua Square yang saling berhadapan. Material debu sebagai dampak dari pengerjaan proyek terbang ke mana-mana.

Lepas dari itu semua, Mangga Dua, sebuah ruas jalan di utara Jakarta, membentang dari timur ke barat. Merupakan lokasi yang paling strategis, berbatasan langsung dengan Jl Gunung Sahari di sebelah timur, dan Jembatan Batu di sebelah barat. Secara administratif masuk dalam wilayah Kotamadya Jakarta Utara. Nah, sejak berdirinya pusat bisnis dan pusat belanja itu, Mangga Dua menjadi kawasan bertumbuh. Padahal luas areanya kurang dari 500 hektar.

Pun, ketika ITC Mangga Dua, sebagai pionir pusat belanja berkonsep modern (*trade center*) diluncurkan pada Nopember 1991, mampu menyerap pasar. Kios yang terjual saat itu sejumlah 3500 unit. Menurut Frans Karyadi dari PT Jakarta Sinar Inter Trade sebagai *property management* ITC Mangga Dua, daya serap pasar ITC hingga saat ini

masih terus berlangsung. Delapan ratus kios butik di lantai 5 berukuran terkecil 6 m2 dan terbesar 50 m2 yang baru dibuka Juli lalu itu sudah ludes terjual.

Penyebabnya, "Daya magnet Mangga Dua sebagai pusat bisnis begitu kuat. Citranya pun tak mungkin digoyahkan kawasan lain, bahkan oleh Tanah Abang sekalipun," ujar Frans.

Dari data *Properti Indonesia* saat ini terdapat 153.000 m2 ruang dari 9.600 unit kios baru yang ditawarkan di seluruh kawasan Mangga Dua. Jumlah kumulatif yang berasal dari unit kios yang dibangun oleh Harco Mas Mangga Dua, WTC Mangga Dua dan Mangga Dua Square, ini menggenapi jumlah 15.667 unit kios komersial di Mangga Dua. Atau sekitar 32,4% dari total jumlah kios 29.670 dan 1.383.000 m2 ruang belanja di seluruh Indonesia yang dibangun dan dibuka kurun 2003-2005. Sedangkan jumlah rukan dan ruko mencapai 2.976 unit. Belum lagi jumlah ruang hotel dan apartemen yang mencapai 335.480 m2.

Padat dan sesak bukan? Itulah Mangga Dua. Lokasi sekelas Mangga Dua ini, mungkin akan disaingi oleh Kawasan Roxy. Di kawasan yang dilintasi ruas jalan KH Hasyim Asyari yang hanya memiliki panjang 2 kilometer ini berdiri pusat niaga ITC Roxy Mas dan yang terbaru Roxy Square serta dua deretan ruko dan rukan.

Kawasan itu juga merupakan kawasan bertumbuh dan diproyeksikan menjadi pusat teknologi informasi. Bisa dilihat dari komoditi utama yang didagangkan di sana. Bahkan boleh dibilang dari sini pula perkembangan dan fluktuasi harga telepon genggam (serta nantinya) komputer dikendalikan. "Kawasan Roxy bisa dianggap sebagai barometer perkembangan teknologi informasi mutakhir, terbaru dan tercanggih," tukas Direktur *Marketing* PT Rizki Lancar Sentosa (pengembang Roxy Square) Alex Francis Wilando.

Kendati demikian, seperti dikatakan oleh Suwito Santoso, pengamat ruang ritel dari Pro Lease, bagaimana pun kawasan Roxy bukan saingan Mangga Dua. Setiap kawasan sudah mempunyai *image* masing-masing, dan cukup sulit untuk menggantikannya. Jadilah, meski kian sesak, tapi tetap saja Mangga Dua terus diburu. ■

Ladang Persaingan *Enduser* dan Spekulan

Semakin dicari, kian sulit didapati. Sudahlah lahan kosong yang tak ada, mencari ruang seken pun bisa dibilang gampang-gampang susah. Di pusat belanja yang sudah jadi seperti ITC Mangga Dua, dan Pasar Pagi Mangga Dua, orang harus antri menanti giliran mendapat tempat. Hal itu tidak lain karena keduanya memang sangat hidup. "Paling hidup dan ramai se-Asia Tenggara," kata Suwito Santoso.

Sekadar informasi, setiap harinya ITC Mangga Dua dan Pasar Pagi Mangga Dua dikunjungi oleh lebih dari 40.000 orang. Jumlah ini, lanjut Frans, bisa bertambah pada hari Minggu, hari besar atau hari-hari libur nasional. Memang, dari hasil survei *Properti Indonesia*, para pengunjung tidak hanya menyemut di salah satu bagian saja, tetapi menyebar ke seluruh penjuru pusat belanja. "Mereka betul-betul untuk berbelanja, bukan *window shopping*," kata Frans.

Kondisi tersebut jelas membuat pemilik enggan melepas kiosnya. Mereka lebih memilih untuk menyewakan saja. Karena keuntungan yang didapat bisa berlipat-lipat. Kios seluas 12 m2 disewakan seharga Rp30 juta hingga Rp200 juta/tahun atau Rp2,5 juta hingga Rp16,7 juta/m2/tahun. Tingginya harga sewa ini juga dimotivasi oleh faktor harga tanah yang turut meroket. Kendati tak ada lagi lahan yang kosong, harga tanah di sini bisa mencapai Rp12,5 juta/m2. Lebih tinggi dari harga tanah Kelapa Gading yang masih berkutat pada angka Rp6-Rp7 juta/m2.

Bahkan, menurut Alex Francis, yang juga *Principal* Ray White Mangga Dua, tren sewa kios di lokasi ITC Mangga Dua, Pasar Pagi Mangga Dua dan lokasi samping kiri dan kanannya saat ini menunjukkan kurva meningkat. Ini disebabkan oleh semakin turunnya suku bunga bank dan perilaku *wait and see* pembeli (baik pengguna akhir maupun investor). Dan jika dikomparasikan antara penjualan/pembelian dan penyewaan, bisa satu berbanding empat.

Kondisi pasar sewa kios ini memicu sentimen positif terhadap pasar sewa ruko. Untuk ukuran 60 m2, ruko di sekitar Komplek Bahan Bangunan dan Dusit Mangga Dua, dihargai Rp120 juta hingga Rp200 juta/tahun. Sementara harga jualnya minimal di atas Rp1,5 miliar untuk ukuran 4,5x15 m2 dan maksimal Rp5-Rp7 miliar.

Lain lagi harga sewa di Mall Mangga Dua yang dibangun belakangan. Proyek milik Duta Pertiwi ini juga harus bekerja keras menyaingi pendahulunya. Akan tetapi, anehnya, meski tingkat huniannya masih berkisar 75% (ditandai dengan masih terdapatnya kios-kios yang kosong di lantai 4 dan 5) harga sewanya terhitung selangit. Ukuran kios 2x3 m di pusat belanja yang mengkhususkan diri sebagai *electronic and home appliances* ini disewakan seharga Rp90 juta hingga Rp250 juta/tahun, juga tergantung lokasi. Hampir menyamai harga sewa ruko! *Wallahu'alam*



WTC Mangga Dua : Seharga ITC Mangga Dua 10 tahun yang lalu

Kalau di ITC Mangga Dua, orang rela antri untuk mendapatkan kios, kondisi sebaliknya terjadi di WTC Mangga Dua dan Mangga Dua Square. Kedua proyek ini memang belum sempurna selesai, dan belum lagi buka, tapi justru sudah banyak kios/ruko yang disewakan/dijual kembali. Penyebabnya, "Kebanyakan para pembeli kios yang baru dibangun itu merupakan investor atau spekulan. Mereka membeli lebih dari tiga sampai enam kios sekaligus, untuk dijual kembali," ujar *Member Broker* ERA Sentosa, Berinah. Menurutnya, ini merupakan pemicu, pasar primer kios di Mangga Dua, khususnya sebelah timur, mengalami kemandekan kalau tidak mau dikatakan stagnan.

Banyaknya pembeli bermotif investasi atau spekulasi bisa jadi karena saat penjualan perdana, kios-kios di Mangga Dua Square dan WTC Mangga Dua, ditawarkan jauh di bawah harga pasar. Lihat saja, untuk kios ukuran standar 5 m2 di Mangga Dua Square dipasarkan dengan harga Rp160 juta atau Rp32 juta/m2. Padahal ini harga yang ditawarkan ITC Mangga Dua sepuluh tahun yang lalu! Sekarang, di pasar seken, kios-kios itu ditawarkan dengan harga Rp200 juta. Tidak boleh dengan harga kios berukuran sama di ITC Mangga Dua, tapi bisa mencapai harga maksimal Rp450 juta/m2.

Meski sudah di bawah harga pasar, tapi tetap saja masih belum menarik pembeli. Alasannya, mereka belum melihat kejelasan keuntungan yang bisa didapat. Selain itu, molornya progres pembangunan dan target waktu pembukaan, juga menjadi penyebab meningkatnya pasar sewa yang pada gilirannya memacu aktifitas spekulan menjadi lebih agresif. Pasar primer pun terkoreksi.

Yang dikhawatirkan terjadi kemudian adalah sepinya pusat-pusat belanja baru tersebut, karena yang membeli kios bukanlah pedagang/peritel asli yang memang punya niat berdagang. Melainkan para spekulan yang hobi ber-*hit and run*, 'beli sedikit, jual sebanyak-banyaknya'. ◼